



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000008371**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 0001151-33.2012.8.26.0405/50000, da Comarca de Osasco, em que são embargantes CLEIDE MARIA ARTUR DE MELO BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA) e EDSON FLORENCIO BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), são embargados SILVIA DOS SANTOS MATTOS DE OLIVEIRA e APARECIDO DE OLIVEIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Mantiveram o provimento do recurso de apelação, para julgar improcedente a ação, por VU**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

**AUGUSTO REZENDE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração Cível nº 0001151-33.2012.8.26.0405/50000  
Embargantes: Cleide Maria Artur de Melo Barbosa e Edson Florencio  
Barbosa  
Embargados: Silvia dos Santos Mattos de Oliveira e Aparecido de  
Oliveira  
Comarca: Osasco  
Voto nº 23264

**Embargos de declaração. Omissão. Usucapião ordinária. Pedido fundado em contrato firmado entre os autores e terceiro que teria adquirido o imóvel do irmão da proprietária tabular. Ausência de instrumento assinado pelos proprietários, que em suposta venda teriam sido representados por outro terceiro, estranho nos autos. Encadeamento contratual não comprovado. Posse originária de relação de comodato, dada a relação de parentesco entre o primitivo detentor e a proprietária. Precariedade que se mantém. Justo título e animus domini não configurados. Ação julgada improcedente. Provimento da apelação mantido.**

Trata-se de embargos de declaração opostos ao acórdão de fls. 482/486, que deu provimento à apelação interposta contra sentença que julgara procedente ação de usucapião ordinária.

Rejeitados inicialmente os embargos, os embargantes interuseram recurso especial, que foi inadmitido (fls. 528/530).

Interposto agravo junto ao E. STJ, o recurso especial foi provido “para: a) anular o acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pelos agravantes; e b) determinar a remessa dos autos ao TJ/SP, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, a respeito dos supracitados pontos tidos por omissos” (fls. 622)

Manifestaram-se os embargados requerendo a manutenção do provimento do apelo.

É o relatório.

O acórdão anterior, segundo entendimento da Superior Instância, quedou-se silente no que concerne aos seguintes argumentos apresentados pelos embargantes: *“i) KELLY REGINA BENALIA, em sua própria contestação, reconheceu que comprou o imóvel dos proprietários registrais, juntamente com seu então marido, OSWALDO, tendo juntado, inclusive, o respectivo instrumento particular de compromisso de compra e venda (e-STJ fl. 296), documento este que comprova que todos os que adquiriram o imóvel posteriormente (MARCOS ANTÔNIO e os ora agravantes) ocuparam-no com animus domini; e ii) houve a retificação da planta e memorial descritivo (e-STJ fls. 389-396), ambos posteriormente aceitos pelo Cartório de Registro de Imóveis”* (fls. 622).

Passa-se a suprir as omissões apontadas.

De fato, após modificações promovidas pelos autores, à vista das inconsistências apontadas pelo CRI (fls. 354 e fls. 381), o memorial descritivo do imóvel e a planta depois apresentados passaram a atender as exigências do registro (fls. 412).

Analisado o outro ponto, contudo, não há ensejo para modificação do resultado do julgamento anterior.

De ver que o instrumento a fls. 296/298, pelo qual supostamente o imóvel teria sido vendido ao então casal Oswaldo e Kelly, não foi assinado pelos proprietários apelantes. Estes negaram desde a contestação que venderam o imóvel e sustentaram que apenas permitiram que Kelly, porque cunhada da proprietária, nele permanecesse com a família. Alegaram a fls. 151: “o autor não juntou aos autos nada assinado pelos contestantes, nem pelo Sr. Oswaldo, que indique transação do referido lote”.

Note-se que o referido instrumento particular, teria sido assinado em 1996 por Wilson Barbosa Neves (fls. 298), pessoa que ali constou como representante dos vendedores. A respeito dele nada foi esclarecido nos autos e nem se juntou cópia de eventual procuração outorgada pelos proprietários.

Por sua vez, o instrumento particular de fls. 20/21 indica apenas um negócio entre o terceiro Marcos Antônio e os autores. Não

há prova da venda entre Marcos Antônio e Oswaldo, que não se manifestou no processo. Este fato e a simples concordância de Kelly com a tese autoral por si sós não fazem presumir a existência e legitimidade da transmissão da propriedade entre ambos.

Nesse cenário, assentou-se no julgamento anterior que Oswaldo (irmão da apelante Silvia) jamais foi proprietário do imóvel descrito no contrato de fls. 20/21, consoante se extrai também da respectiva matrícula (fls. 27/30), “e, ainda que o fosse, nenhuma prova foi juntada para demonstrar que ele transferiu eventual direito aquisitivo ao antecessor dos autores”.

Justo título para os efeitos do art. 1.242 do CC é aquele que possui idoneidade para transferir o domínio da coisa que se pretende usucapir, o que não se verifica nos autos.

Assim, em última análise, as sucessivas ocupações tiveram origem em mera permissão de uso, dada a relação de parentesco entre os primitivos detentores e os donos do imóvel, situação inapta para autorizar o reconhecimento da usucapião (art. 1.208 do CC).

Portanto, com os acréscimos supra, mantém-se o provimento do recurso de apelação, para julgar improcedente a ação, impostos aos autores o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa atualizado, ressalvada a justiça gratuita.

É como voto.

*Augusto Rezende*  
Relator